

Andelsboligforeningen Kong Eriks Have

Kong Eriks Have 26 – 31, 2765 Smørum

CVR/SE-nummer 31 09 61 89

Bankkonto 8117 1224985

Referat af generalforsamling tirsdag den 7. september 2021.

Kulturhuset i salen, tirsdag den 7. september 2021 kl. 19.00:

1. Valg af dirigent

Pia Lindhardt byder velkommen til de fremmødte. 21 andelshavere er mødt personligt frem, mens yderligere 3 er repræsenteret ved fuldmagt. Revisor Evan Klarholt foreslås som dirigent, og bliver valgt ved applaus.

Ordet gives til Evan, som konkluderer at generalforsamlingen er lovligt indvarslet.

2. Valg af referent

Karina Strube udpeges som referent, og vælges ved applaus.

Evan konkluderer, at generalforsamlingen nu er beslutningsdygtig.

3. Bestyrelsens beretning

Beretningen er udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen.

Pia oplyser, at vi alle har været præget af Covid -19. Vi har mistet et medlem i foreningen til Covid-19. Der er sat sprit ud i alle opgange for at forebygge og passe på hinanden. Vi har fået flere nye andelshavere, velkommen til jer.

Der er udbedret fuger i vores murværk forskellige steder, arbejdet fortsættes i efteråret 2021. Alle opgangene er malede i det forgangne år.

Hjertesuk fra bestyrelsen om at folk der fysisk kan deltage, deltager i grøn dag og/eller græs slåning fremfor at frikøbe sig. Vi kan således holde udgifter nede.

Vi skal være meget opmærksom på emfang der skal udskiftes, på disse må der ikke være motor, det skaber problemer i vores ventilationssystem. Der ligger oplysninger om vores ventilationssystem på hjemmesiden.

Pia henviser til hjemmesiden, hvor spørgsmål og svar i foreningen vil blive skrevet ind. Vi har også fået en bestyrelsesmail. Forsikringsbestemmelser ligger også på hjemmesiden.

Såfremt det opleves at der kommer vand ind ved slagregn m.m. ved de franske døre, skal man kontakte bestyrelsen. Det kan være at lister derved skal udskiftes. Eventuelt udskiftning skal herefter vedligeholdes med silikone. Dette er op til den enkelte andelshaver at gøre.

4. Forelæggelse af regnskabet og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af regnskab

Evan gennemgår det udsendte regnskab som er udarbejdet i indhold til retningslinjerne i årsregnskabsloven.

Formand:

Pia Borgen Lindhardt, Kong Eriks Have 28,1. Tv. 2765 Smørum

Tlf.: 31627625

E-mail: bestyrelse@abkeh.dk

Andelsboligforeningen Kong Eriks Have

Kong Eriks Have 26 – 31, 2765 Smørum

CVR/SE-nummer 31 09 61 89

Bankkonto 8117 1224985

Regnskabet skal givet et retvisende billede af udgifter og indtægter.
Evan forklarer de generelle regler og principper der er anvendt i regnskabsudarbejdelsen.

Evan indestår for, at regnskabet er lavet efter reglerne, hvilket fremgår af påtegningen som er en del af regnskabet.

Barry, KEH 31, 1. tv spurgte til bidragssatsen som efterfølgende er undersøgt.
Bidragssatsen udgør i procent pr. år 0,65. Han tilføjer, at realkreditforeningen tidligere har sat satsen op, og at vi ikke kan vide om de gør det igen. Dette bekræfter Evan, men tilføjer, at det forventer han ikke sker.

Balancen gennemgås af Evan hvor der er tilsidesat ca. million til fremtidig vedligeholdelsen.

Den likvide beholdning er faldet med ca. 3 mio. der stemmer overens med det som er anvendt til indfrielse af lån. Evan henviser til note 3, side 8.

Der er optaget 2 nye lån, 8 og 9, begge 30 års lån med fast rente. Lån 5-7 er indfriet som en del af tidligere beslutning om lånomlægning.

Nøgletalsskemaet er et lovkrav til årsregnskabsaflæggelse, side 11 i regnskabet. Som noget nyt er der nu pligt for andelsboligforeninger at indberette nøgleoplysninger om andelsboliger til salg.

Alle boligers andelskroneværdi er steget i forhold til sidste år.

Evan spørger om der er spørgsmål eller kommentarer til regnskabet.

Eva KEH, 27, st. tv tilslutter sig til Barrys anmodning om at få oplyst bidragssatsen, da hun kan erindre at den tidligere er blevet nedsat efter dialog med Kreditforeningen. Barry KEH 31, 1. tv fortæller, at renten startede med 0,3% i sin tid foreningen blev stiftet, siden hen ændret i 2008.

Michael, KEH 26, 1. th. spørger til overvejelser i forhold til at anvende Valuar princippet som led i manglende regulering af den offentlig vurdering. Evan svarer hertil, at mange er overgået til valuarprincipperne, men primært er der tale om foreninger med en ikke så stabil økonomi som vores.

Valuarværdien skal laves årligt og udgifter er omkring 30.000 for at få en højere værdi hvis vi skal sælge. Evan forespørger herefter om regnskab kan godkendes og konstaterer at regnskabet godkendes med applaus fra de fremmødte. Regnskab er hermed godkendt.

Det er desuden besluttet at fortsætte uændret med at bruge den offentlige kontantværdi til at værdisætte vores andelsboliger.

Formand:

Pia Borgen Lindhardt, Kong Eriks Have 28,1. Tv. 2765 Smørum

Tlf.: 31627625

E-mail: bestyrelse@abkeh.dk

Andelsboligforeningen Kong Eriks Have

Kong Eriks Have 26 – 31, 2765 Smørum

CVR/SE-nummer 31 09 61 89
Bankkonto 8117 1224985

4a. Valg af administrator (flyttet fra punkt 7 i den oprindelige dagsorden)

Pia gennemgår baggrunden for administrationsaftale, der primært handler om, at de administrative kræfter i bestyrelsen er for alt for få til fortsat at kunne klare denne post. De administrative opgaver løses primært af formanden og kasserer.

Barry, KEH 31, 1. tv spørger til om der ved indgåelse af administrationsaftalen vil ske ændring i opgørelsen af vandregnskabet. Det bekræftes, at det fortsat sker på samme måde som i dag.

Torben Lund er opstillet som administrator.

Enstemmigt valgt og dermed er forslag vedtaget.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Det foreslåede budget blev fremlagt, forslag 2 med administrationsaftale. Budgettet, forslag 2 blev godkendt ved applaus.

6. Forslag

- Udskiftning af tagrender
- Der er ikke indkommet forslag

I bestyrelsens fremlagte forslag, henstiller bestyrelsen til at samtlige tagrender udskrives på baggrund af at eksisterende tagrender er i dårlig stand. Der fremlægges et konkret tilbud til udskiftning med 30 års leverandørgaranti. Bestyrelsen har indhentet forskellige tilbud forinden fra forskellige firmaer og fået udtalelse fra firma om hvorfor de vurderede at tagrender bør skiftes.

Der har været et firma ude og påbegynde udskiftning på udvalgte steder, men det viste sig ved reparationen, at tagrenderne var i generelt dårlig stand og at det økonomisk bedst ville kunne betale sig at udskifte det hele på en gang. Hver gang en tagrende skal repareres, kræver det at få en lift ud og det er i sig selv en dyr udgift. Desuden vil der ved løbende udskiftning, ikke kunne gives leverandørgaranti. Da nye og gamle tagrender blandes sammen.

Formanden oplyser også, at der er varslet prisstigninger fra 01.09.21, men bestyrelsen har valgt, at det var vigtigt, at beslutningen om udskiftningen blev truffet på generalforsamlingen.

Formand:

Pia Borgen Lindhardt, Kong Eriks Have 28,1. Tv. 2765 Smørum

Tlf.: 31627625

E-mail: bestyrelse@abkeh.dk

Andelsboligforeningen Kong Eriks Have

Kong Eriks Have 26 – 31, 2765 Smørum

CVR/SE-nummer 31 09 61 89
Bankkonto 8117 1224985

Peter, KEH 29, 1. tv. spørger til hvilken del af prisen der stiger, men udgiften er ikke udspecificeret, så det kan vi ikke svare på her og nu, men det er kun prisen på materialerne der er varslet prisstigning på fra leverandørerne.

Barry, KEH 31, 1. tv. spørger til hvad udgiften har været til det som er repareret. Formanden svarer, at vi ikke har betalt for det indtil videre udførte arbejde.

Kim, KEH 30, st. tv. Tilkendegiver at man bør udskifte det hele samlet.

Ib, KEH 31, st. tv. Oplyser, at det koster ca. 2000.- at få en lift kørt ud og 3500.- pr. påbegyndt dag.

Der blev foretaget afstemning om bestyrelsens forslag om udskiftning af tagrender. Det blev enstemmigt vedtaget.

7. Valg

Valg af bestyrelsesformand

- Pia er valgt som formand med applaus

Valg af 2-5 menige bestyrelsesmedlemmer

- Karina Strube
- Keld Marcussen,
- Birgit Westerberg

Ovenstående bestyrelsesmedlemmer vælges med applaus.

Valg af 2 suppleanter

- Ib Bank Pedersen
- Nicolas Dreyer

Ovenstående suppleanter vælges med applaus.

Bestyrelsen 2021/2022 ser dermed ud som følger

- Karina Strube
- Keld Marcussen,
- Pia Borgen Lindhardt (formand)
- Birgit Westerberg
- Michael Bradtberg
- Ib Bank Pedersen (suppleant)
- Nicolas Dreyer (suppleant)

Formand:

Pia Borgen Lindhardt, Kong Eriks Have 28,1. Tv. 2765 Smørum

Tlf.: 31627625

E-mail: bestyrelse@abkeh.dk

Andelsboligforeningen Kong Eriks Have

Kong Eriks Have 26 – 31, 2765 Smørum

CVR/SE-nummer 31 09 61 89

Bankkonto 8117 1224985

Valg af revisor

- Evan Klarholt blev foreslået til at fortsætte som revisor og valgt med applaus

8. Eventuelt

Keld KEH 27, 1. tv. nævnte, at han og Barry kommer rundt og ser på varmeinstallationer, for at undgå vandskader eller andre større udgifter.

Andelshaverne opfordres til, at kigge i varmeskabet og henvende sig til bestyrelsen hvis der er vand eller noget ser mistænkeligt ud.

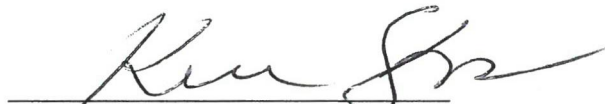
Barry KEH, 31. 1. tv. nævner vores affaldsrum. Der findes underlige ting i forbindelse med afvaskning af skraldespandene.

De er overfyldte og det henstilles til at vi sorterer bedre.

Generalforsamlingen afsluttedes og dirigenten takkede for god ro og orden.



Pia Borgen Lindhardt



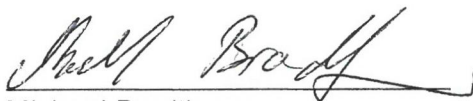
Karina Strube



Keld Marcussen



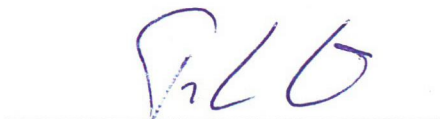
Birgit Westerberg



Michael Bradtberg



Evan Klarholt - revisor



Torben Lund - administrator

Formand:

Pia Borgen Lindhardt, Kong Eriks Have 28,1. Tv. 2765 Smørum

Tlf.: 31627625

E-mail: bestyrelse@abkeh.dk